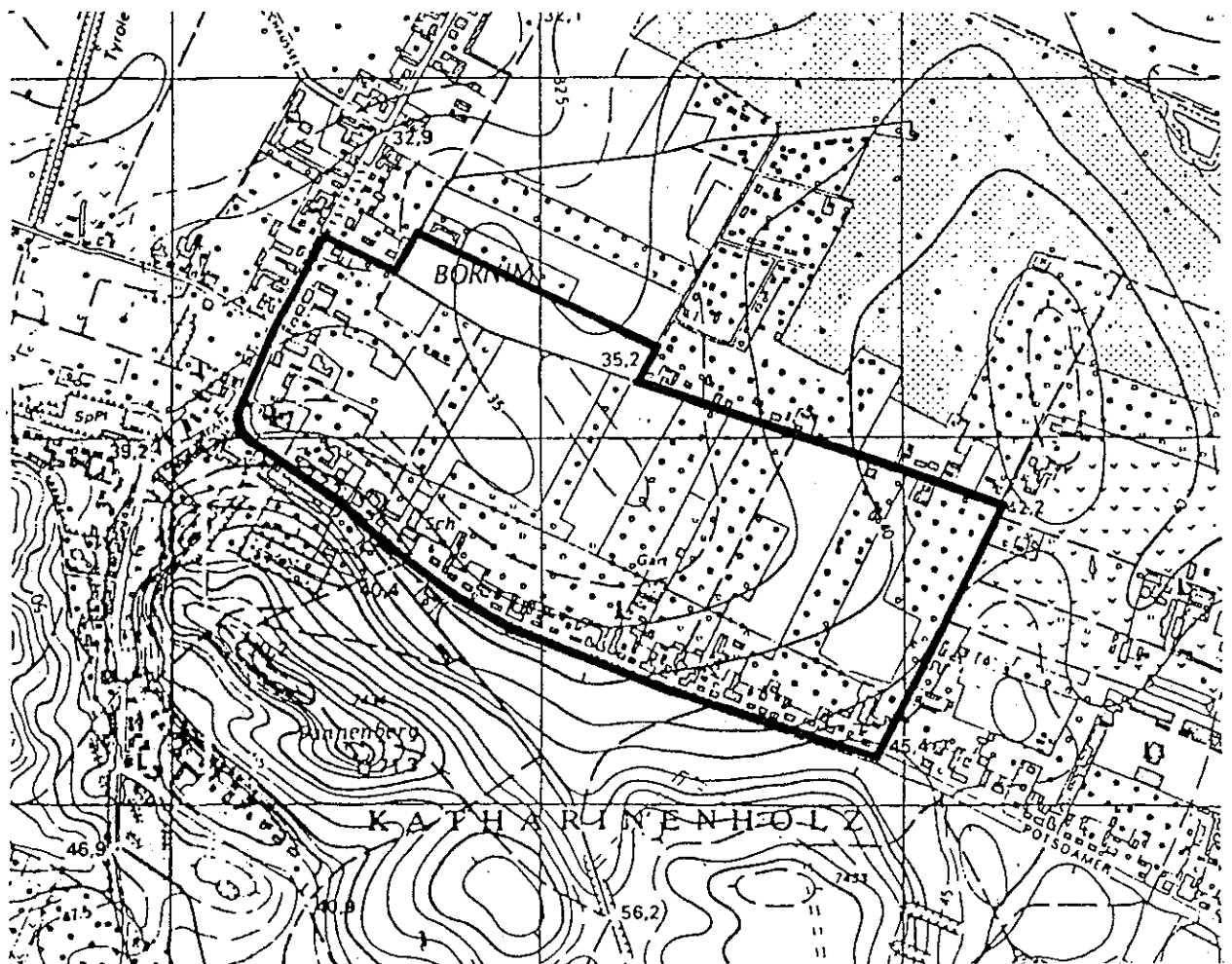


Begründung zum Bebauungsplan 11 - Bornim-Hügelweg - (ehem. 5810-002)



TOPOS im Auftrag der Stadt Potsdam
Stand 3/93

A Planungsgegenstand

1. Veranlassung des Plans

Der akute Wohnungsbedarf in Potsdam erfordert die Ausweisung von Erweiterungsflächen für den Wohnungsneubau, der hier in Anbetracht der landschaftlichen und städtebaulichen Situation in hervorragender Wohnqualität realisiert werden kann. Umfangreiche Aktivitäten im Bodenverkehr zwingen zur planerischen Tätigkeit. Eine Vielzahl von Bauvoranfragen und Bauanträgen im Raum Bornstedt-Bornim weist auf einen akuten Handlungsbedarf zum Ordnen von Funktionen hin. Ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe soll im Bereich der Potsdamer Straße gesichert werden. Weiterhin erfordern Um- und Neubauaktivitäten an der Potsdamer Straße die Notwendigkeit der Sicherung von erhaltenswerten Baustrukturen.

2. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich des Ortszentrums Bornim. Es ist Teil des Nordraumes Potsdam, der durch seine landschaftliche Qualität, seine geschichtliche Entstehung und Gestaltung, insbesondere durch J. P. Lenné, eng mit der Potsdamer Parklandschaft verbunden ist.

Das Plangebiet ist im Süden begrenzt durch

- im Südwesten: die Potsdamer Straße,
- im Nordwesten: die Rückertstraße,
- im Südosten: die Florastraße,
- im Nordosten: zwischen Rückertstraße und Gutsstraße: 60-70 m nordöstlich des Hügelweges und zwischen Gutsstraße und Florastraße: Hügelweg.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke der Flur 5 und 9 in der Gemarkung Bornim:

- Flur 9: 41-99, 260 - 262
- Flur 5: 5 - 49, 156.

2.1 Bestand

Die Größe des Gebietes beträgt ca. 37,2 ha. Im Plangebiet befinden sich ungefähr 70 Wohneinheiten mit ca. 210 Einwohnern.

2.1.1 Baustruktur

Die Baustruktur ist heterogen. Die Gebäude sind 1 - 2 1/2-geschossig. Es handelt sich um eine offene Bebauung, die durch so unterschiedliche Bautypen wie ehemalige Bauerngehöfte, Landarbeiterhäuser des späten 19. Jahrhunderts, vorstädtische Villen der Jahrhundertwende, Einfamilienhäuser und Gewerbebauten der Nachkriegszeit geprägt ist.

2.1.2 Nutzungsstruktur

Die Mischung von Wohnen und Gewerbe, insbesondere an der Potsdamer Straße, ist gekennzeichnet durch Wohnnutzungen in Einfamilienhäusern und Mietshäusern, andererseits durch Gaststätten, Gärtnereien, Autoreparaturwerkstätten, ein Autohaus sowie kleinere Betriebe der Metallverarbeitung und des Maschinenbaus.

Der Freiraum nördlich der Potsdamer Straße setzt sich aus brachliegendem Grünland, Obstgärten, die in unterschiedlichem Pflegezustand sind und Nutzgärten hinter der Bebauung zusammen. Die Struktur des Plangebietes ist geprägt durch die Nord-Süd-Ausdehnung der sehr tiefen Grundstücke, die von der Potsdamer Straße im Süden bis an den Hühelweg reichen.

2.1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Mehrere Grundstücke erheblicher Größe wurden bereits von Investorenguppen aufgekauft. Das Schulgrundstück, incl. eines angrenzenden langen Flurstücks sowie einige Flurstücke an der Potsdamer Straße und am Hühelweg befinden sich im Besitz der öffentlichen Hand. Das Kirchengrundstück mit ausgedehntem Gartenland ist in Besitz der Kirche Brandenburg.

2.1.4 Ortsbild

Im Bereich des Dorfkernes Bornim ist der dörfliche Charakter noch intakt. In den angrenzenden Bereichen gibt es sich abzeichnende Tendenzen der starken Überformung. Ortsbildprägend, u.a. auch weil weit in die Landschaft hinein sichtbar, ist die Kirche mit dem markanten Kirchturm, die gleichzeitig die Ortsmitte darstellt. Der Ortskern ist geprägt durch die ehemaligen Bauerngehöfte - typische märkische Hofformen als zwei- und dreihufige Anlagen - bestehend aus Wohnhaus, Stall und Scheune.

Die an der Straße gelegenen Wohnhäuser sind teilweise noch mit Stuck verziert, z.T. jedoch bereits durch Modernisierungen überformt. Die Scheunen und Stallgebäude sind im wesentlichen als Klinkerbauten erhalten. Weiterhin gibt es kleinbäuerliche Wohnhäuser mit Stallgebäuden, die sog. "Büdnerstellen". Hinter den Höfen liegen die Nutzgärten mit z.T. noch altem Obstbaumbestand. Bauhistorisch erwähnenswert sind daneben die Villen der Jahrhundertwende. Die Bebauung wird ergänzt durch Einfamilienhäuser und z.T. großflächigen Gewerbebauten in Baulücken und im Gartenland.

2.1.5 Landschaftsbild

Die topographische Situation zeigt abfallendes Gelände von der Potsdamer Straße zur Landschaft hin, welches zum Hühelweg wieder ansteigt. Weit hin sichtbar ist das Katharinenholz südlich der Potsdamer Straße; ebenfalls weit sichtbar ist das Ackerland und das Siedlungsgebiet an der Gutsstraße nördlich des Planbereichs. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen empfindlichen Siedlungsbereich im Übergang zur Lenné'schen Kulturlandschaft.

B Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat in ihrer 11. Sitzung vom 9.1.91 (ABl. der Stadt Potsdam 1/91) einen Grundsatzbeschluß zur Entwicklung der Kulturlandschaft um Potsdam gefaßt. Danach wurde der Magistrat aufgefordert

"alle nötigen Maßnahmen durchzuführen, die Kulturlandschaft um Potsdam vor einer Zersiedelung und einer ihr nicht entsprechenden Nutzung und Bebauung zu schützen. Als Sofortmaßnahme ist ein Entwicklungskonzept für den Nordraum Potsdams (...) und hieraus abgeleitete Flächennutzungs- und Landschaftspläne bzw. Bebauungsplanentwürfe vorzulegen. Dabei sind die landschaftskulturellen, land-

schaftspflegerischen und gartendenkmalpflegerischen Belange besonders zu berücksichtigen. (...)" Die Kulturlandschaft ist teilweise zu rekultivieren.

Hierzu sind der Stadtverordnetenversammlung im Hinblick auf zu erwartende Nutzungsveränderungen und Baumaßnahmen alsbald Aufstellungsbeschlüsse für Landschafts- und Bauleitpläne zuzuleiten, um eine politisch und verwaltungsmäßig sichere Steuerung zu gewährleisten.

Nach der entsprechenden Vorbereitung beschloß die Stadtverordnetenversammlung in ihrer 20. Sitzung vom 3.7.91 (ABl. der Stadt Potsdam 7/91, S. 2), den Bebauungsplan 11 (vorher: 5810-002) für das Gebiet Bornim-Hügelweg mit den folgenden Grenzen aufzustellen:

- im Südwesten: Potsdamer Straße
- im Nordosten: 50 m nördlich des Hügelweges
- im Südosten: Florastraße
- im Nordwesten: Rückertstraße.

2. Intention des Plans

Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Ordnung der vorhandenen gemischten Bauflächen und der koordinierten Entwicklung eines Siedlungsbereiches nördlich der bestehenden Bebauung. Dabei kommt es insbesondere darauf an, den Übergang zur Landschaft besser herauszuarbeiten und die bestehende Siedlung in ihrer baulichen Ausdehnung zu fassen. Die neu geplanten Wohnungsbauflächen folgen ebenfalls diesem Konzept unter besonderer Berücksichtigung der topographischen Situation (abfallendes Gelände zum Hügelweg hin) sowie der vorhandenen Feldflurstruktur.

Das Gebiet wird geprägt durch die vorhandene nord-süd-orientierte lineare Feldflurstruktur, die durch den ehemaligen Wirtschaftsweg, dem Hügelweg, in Ost-West-Richtung begrenzt wird. Eine ausschließliche Nord-Süd-Orientierung der Siedlung würde zu einer monotonen Situation ohne städtebauliche Eigenart führen. Deshalb wird aus städtebaulichen sowie erschließungstechnischen Gründen und unter Berücksichtigung der topographischen Situation diese Grundstruktur durch ein nord-süd-/ost-westorientiertes Straßenraster und Grünversorgungsnetz durchbrochen.

Die vorhandenen Straßen sowie erhaltenswerte Grünbestände werden in das Konzept integriert. Die Hauptentsorgungsleitungen sollen in der Planstraße 1 liegen, da diese in etwa das niedrigste Geländeniveau hat. Eine anderweitige Lage würde zu erheblichen Mehrkosten führen. Die stadttechnischen Untersuchungen zur optimalen Lage gehen insoweit mit dem städtebaulichen Grundgedanken der Berücksichtigung der topographischen Situation Hand in Hand.

Bei der Neubebauung ist eine einfache Bauweise, orientiert an der bestehenden Bebauung mit starker Durchgrünung, anzustreben und einen eigenständigen Siedlungscharakter unter Berücksichtigung der umgebenden Ortsstruktur zu entwickeln. Mit der Definition eines eigenen Siedlungsbereiches soll jedoch keine "Konkurrenzsituation" zum Ortskern Bornim geschaffen werden. Vielmehr soll im Zusammenhang mit der Bebauung nördlich des Hügelweges gleichzeitig die Anbindung an den Ortskern Bornim besser herausgearbeitet werden.

Der Charakter des Ortskernes soll erhalten und in seiner Funktion als Dienstleistungszentrum gestärkt werden. Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einzuhalten sowie die erforderliche soziale Infrastruktur vorzuhalten, sind im vorgesehenen Siedlungsbereich Grünflächen mit Kinderspielplätzen, zwei Kindertagesstätten und Erweiterungsflächen für die Grundschule mit integrierter Stadtbücherei, die auch der Versorgung des gesamten Bornimer Siedlungsbereiches dienen, geplant.

3. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

Unter Berücksichtigung der genannten Planungsabsichten dient der Bebauungsplan vorwiegend der Schaffung von Wohnbauflächen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Insbesondere wurden bei seiner Aufstellung folgende Aspekte beachtet sowie miteinander und untereinander soweit wie möglich in Einklang gebracht:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- soziale und kulturelle Belange der Bevölkerung
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile
- die Belange des Umwelt- und Naturschutzes
- die Belange der Wirtschaft
- die Belange des Verkehrs
- die Belange der Abwasserbeseitigung.

3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Es entsteht eine Siedlung mit einer der Landschaft angepaßten Dichte. Die zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen am Hügelweg sind so aufzufangen, daß keine Benachteiligungen für die Wohnbevölkerung entsteht. Deshalb sind durch entsprechende Grundrißgestaltungen und Orientierungen der Baukörper der Wohngebäude die Belastungen zu minimieren.

Geschwindigkeitsbegrenzungen können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Aufgrund des geplanten Wohnsiedlungscharakters wird jedoch der Straßenverkehrsbehörde empfohlen auch am Hügelweg eine Tempo - 30 km/h - Zone einzurichten, um den Verkehrslärm zu senken. Querschnittseinschränkungen sind aufgrund der Tatsache, daß der Hügelweg auch für Busse im Normalbetrieb befahrbar sein muß, nicht möglich. Die Wohn und Arbeitsverhältnisse an der Potsdamer Straße sind durch die erheblichen Verkehrsbelastungen eingeschränkt. Hier sind zusätzlich zu Baukörperstellung und Grundrißgestaltung passive Lärmschutzvorkehrungen in der Potsdamer Straße erforderlich.

3.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Der Bebauungsplan dient vorwiegend der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Um einseitige Bevölkerungsstrukturen zu vermeiden, sind in Einklang mit dem städtebaulichen Konzept unterschiedliche Bau- und damit auch Wohnungsformen beabsichtigt. In bestimmten Siedlungsbereichen wird eine gewisse Verdichtung angestrebt, die auch den Bau von Mehrfamilienhäusern sowie eines Seniorenwohnheimes ermöglichen würde.

Mit dem Bebauungsplan wird die Grundlage für die Schaffung von ca. 745 Wohnungen für ungefähr 2235 Einwohner, bei 3 Personen pro Wohneinheit, hergestellt.

3.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Zur Sicherung der Schulversorgung im Bereich Bornstedt/Bornim ist die Ausweisung von Flächen für die Erweiterung der bestehenden Schule in eine dreizügige Grundschule mit Sporthalle und integrierter Bücherei erforderlich. Die Sportflächen sowie die Bücherei sollen auch außerschulischen Nutzungen dienen.

Um den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen, sind zwei Kindertagesstätten im Gebiet für jeweils 105 Plätze vorgesehen. Die Größe der Kindertagesstätten ist im wesentlichen auf den Bedarf des gesamten neuen Siedlungsbereiches, der auch die Bebauungspläne 12 (Gutsstraße) umfaßt, zugeschnitten.

Ein Netz von öffentlichen Grünzügen stellt eine Verbindung zum übrigen Siedlungsgebiet und zum Ortskern Bornim her. Im Zuge dieses Grünzuges sind Kinderspielplätze angeordnet.

3.4 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, Belange des Denkmalschutzes

Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes sowie zur Erhaltung und Fortentwicklung bestehender Ortsteile werden an der Potsdamer Straße und an der Rückertstraße Erhaltungsbereiche festgesetzt.

Begründung zur Festsetzung des Erhaltungsgebietes:

Das Ortsbild von Bornim ist geprägt durch seine historische Entwicklung vom Dorf mit kleinen Gehöften und Landarbeiterhäusern zum Vorort im Norden Potsdams. Zeugen dieser Entwicklung sind eine Reihe von denkmalwerten und ortsbildprägenden Einzelgebäuden (Büdnerhäuser, Vorstadt villen, vorstädtische Wohnhäuser), baulichen Ensembles (Bauerngehöfte mit vorstädtisch geprägten Wohnhäusern, Stallgebäuden und Scheunen) sowie die z.T. noch intensiv bewirtschafteten Nutzgärten und Obstwiesen. Um den Charakter des Ortsbildes zu erhalten und Abrisse sowie weitere Überformungen der erhaltenswerten Bausubstanz zu verhindern, ist der als Mischgebiet ausgewiesene Bereich an der Potsdamer und Rückertstraße als Erhaltungsbereich nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt.

Ziel der Festsetzung als Erhaltungsbereich ist es, eine das ehemalige Dorf Bornim prägende Mischung von Gebäudetypen, Bebauungsstruktur und Nutzungsvielfalt zu erhalten, an der die Geschichte des Ortes vom Dorf zur Vorortsiedlung Potsdams nachvollziehbar ist. Der Erhaltungsbereich besitzt Ortsbildqualitäten durch eine Fülle erhaltenswerter baulicher Anlagen von städtebaulichem, bauhistorischem und geschichtlichem Wert, die als Gesamtensemble das Ortsbild prägen.

Dieser Bestand ist durch zu erwartende Neubauabsichten, insbesondere auf den gering ausgenutzten Grundstücken mit niedriggeschossigen Gebäuden, bedroht. Mit der Festsetzung als Erhaltungsgebiet soll sichergestellt werden, daß den Erhaltungszielen in einem größerem räumlichen Zusammenhang entsprochen wird sowie städtebauliche Genehmigungsvorbehalte bezüglich "Abriß, Änderung und Nutzungsänderung bzw. Errichtung von baulichen Anlagen" im Erhaltungsgebiet zum Tragen kommen.

Folgende Gebäudetypen sind als **erhaltenswerte** bauliche Anlagen zu betrachten:

1. kleinbäuerliche Wohnhäuser z.T. mit Stallgebäuden (Kolonistenhäuser, Büdnerstellen): vierachsige, traufständige eingeschossige Gebäude, Putzbauten mit steilem Satteldach und Biberschwanzdeckung, hohen rechteckigen Fenstern mit Fensterläden, Bauzeit Mitte bis Ende des 19. Jahrhunderts (Potsdamer Str. 68, 75 - 79, 81, 92 - 94, 98)
2. ehemalige Bauerngehöfte als zwei- und dreihufige Anlagen: 1 1/2-geschossige bäuerliche Wohnhäuser (Chausseehäuser), traufständige meist fünfachsige Gebäude mit flachem Satteldach und Mezzaningeschoß mit quadratischen Fenstern, spätklassizistische Putz- oder Klinkerfassaden mit Stuckdekor im Fenster- und Gesimsbereich, z.T. erhaltenswerte Stallgebäude und Scheunen in Klinkermauerwerk, Baujahr Ende des 19. Jahrhunderts (Potsdamer Str. 59, 60, 62 - 66, 71, 88, Rückertstr. 2, 4, 5)

3. vorstädtische Villen: 2 - 2 1/2 - geschossige Wohnhäuser im Landhausstil (Potsdamer Str. 61, 85, 87, Rückertstr. 3) und im Stil spätklassizistischer Stadtvillen, Bauzeit Jahrhundertwende (Potsdamer Str. 84 "Villa Luise")

4. vorstädtische Mietshäuser: 2-geschossige Gebäude, spätklassizistische Putz- oder Klinkerfassaden mit Stuckdekor im Fenster- und Gesimsbereich, Bauzeit Jahrhundertwende (Potsdamer Str. 57, 73, 95, 97)

5. Kirche mit Pfarrhaus im Ortskern.

Für den Erhaltungsbereich ist eine Mischung aus Wohnnutzung, gebietsorientierter gewerblicher Nutzung, Dienstleistungen in den EG-Zonen und im Hofbereich sowie Gastronomie, Handwerksbetrieben und Gärtnerei zu erhalten bzw. anzustreben.

Neben der Festsetzung des Erhaltungsbereiches ist insbesondere auf die Einbindung der Siedlungsbereiche in die Lenné'sche Kulturlandschaft zu achten. Die historischen Alleen der Rückertstraße und Potsdamer Straße werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Durch die Aufstellung der Bebauungspläne 11, 12, 13 wird die südliche Grenze der Lenné'schen Kulturlandschaft, die als "Flächendenkmal Bornimer Feldflur" festgesetzt werden soll, definiert und damit eine klare Trennung zwischen Innenbereich und Außenbereich vollzogen.

3.5 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Mit dem Bebauungsplan zugrunde liegendem Baukonzept wird ein Ausgleich zwischen den Belangen des Denkmal-, Natur- und Umweltschutzes sowie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Bodenschutzklausel beabsichtigt. Eine reine Einfamilienhausbebauung auf größeren Grundstücken in einem Gebiet solcher Größenordnung widerspräche den Grundsätzen des modernen Städtebaus, aber auch dem Grundsatz, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Es wurde daher im Kernbereich der neuen Siedlung am Hügelweg ein höheres Maß der Nutzung vorgesehen als in den übrigen Bereichen.

Zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes wurde am Siedlungsrand zur offenen Landschaft hin (nördlich Hügelweg, östlich Gutsstraße) sowie zu den Nutzgärten der Bauerngehöfte im Ortskern das Maß reduziert. Es darf bei der Entwicklung der Siedlung nicht übersehen werden, daß es sich hierbei nicht nur um eine Arrondierung, sondern um eine eigenständige Siedlung auf tragfähiger Basis handelt.

Die in Anspruch genommenen Flächen sind aus landschaftsplanerischer Sicht wie folgt zu beurteilen: Durch die Nichtbebauung des Grünlandes und Kleingartengeländes hinter dem alten Ortskern (nordöstlich der Kirche gelegen) wird auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Bodenverhältnisse eingegangen. Die Grünfläche stellt eine Zäsur zwischen der Dorflage und der neuen Siedlung her und berücksichtigt das vorhandene Feuchtgebiet. Das Netz der öffentlichen Grünflächen sichert z. T. das vorhandene Vegetationspotential (Obstwiesen) und hält die durch Bebauung und Erschließung verursachte Bodenversiegelung in Grenzen.

Bei der räumlichen Zuordnung der Grünanlagen wurde auch die Alternative geprüft, ob die Anlage eines öffentlichen Grünzuges nördlich der Bebauung an der Potsdamer Straße sinnvoll sei. Mit der Festlegung der überbaubaren Grundstücksgrenzen und den Bestimmungen der Bauordnung wird sichergestellt, daß auch an dieser Stelle unversiegelte Freiflächen verbleiben. Durch Pflanzungsbindungen soll die vorhandene Nutzgartenstruktur (Obstwiesen) gesichert und gleichzeitig eine Zäsur zur Neubebauung hergestellt werden. Die Anordnung von Kleingärten an dieser Stelle würde Schwierigkeiten mit der Erschließung bereiten. Die Nord-Süd-Grünzüge orientieren sich an dem Bestand erhaltenswerter Obstwiesen und greifen damit die abzulesende Grundstruktur des Gebietes auf.

Die Herstellung eines Teiles der Grünanlagen, die Sicherung eines Teiles der Obstwiesen sowie die Festsetzung von straßenbegleitendem Grün sind als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft lt. Brandenburgischem Naturschutzgesetz zu betrachten. Es ist aber evident, daß darüber hinaus noch Flächen für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Flächen für die Ersatzmaßnahmen sind im Rahmen der geplanten Rekonstruktion der Lenné'schen Kulturlandschaft, wie im Konzept zum Landschaftsplan gefordert, sicherzustellen. Dies ist in einem Grünordnungsplan gemäß Brandenburgischem Naturschutzgesetz §§ 10 - 17 sicherzustellen.

Darüberhinaus werden die Belange des Natur- und Umweltschutzes - soweit in der Bauleitplanung regelbar - durch Festsetzungen von Pflanzungsbindungen auf privaten Grundstücken sowie im öffentlichem Straßenland berücksichtigt. Um den Charakter der Landschaft zu erhalten, soll sich die Art der Bepflanzung an dem vorhandenen Obstbaumbestand orientieren.

Dem Schutz des Wasserhaushaltes dient die Festsetzung der Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den privaten Grundstücksflächen, die Festsetzung einer Fläche für ein Regenrückhaltebecken innerhalb der öffentlichen Grünfläche sowie die Herstellung von wasser- und luftdurchlässigen Wegen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und in den öffentlichen Grünflächen.

Um die bereits bestehende Umweltbelastung durch erhöhte Luftimmissionen der gesamten Stadt Potsdam nicht weiter zu verschlechtern, wird die Verwendung von bestimmten Brennstoffen durch eine textliche Festsetzung geregelt.

3.6 Belange der Wirtschaft

Die Entwicklungsmöglichkeiten der gewerblichen Nutzung an der Potsdamer und Rückertstraße werden durch die Festsetzung als Mischgebiet auf eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage gestellt. Eine Neuansiedlung gewerblicher Nutzungen in diesem Bereich ist aufgrund der hohen Landschaftsempfindlichkeit nicht möglich.

An der Potsdamer Straße befindet sich eine Gärtnerei, deren Gelände bis an den Hügelweg reicht. Der Betrieb soll auch zukünftig weitergeführt werden. Die Gärtnerei ist planungsrechtlich weiterhin im allgemeinen Wohngebiet zulässig und wird insofern auch nicht in ihrem Bestand gefährdet. Um bei einer evtl. Betriebsaufgabe aber nicht wiederum planerisch tätig werden zu müssen, wird dieser Bereich bereits in die städtebauliche Konzeption des Wohngebietes mitaufgenommen. Um den weiteren Betrieb der Gärtnerei zu ermöglichen, ist im Rahmen der Umlegung insoweit auf die Belange des Betriebes Rücksicht zu nehmen als ein Grundstückszuschnitt ermöglicht wird, der eine Beschränkung auf die Planstraße 1 als Zugang vorsieht.

3.7 Belange des Verkehrs

Zur Sicherung der Erschließung des Wohngebiets dient ein Netz von Erschließungsstraßen unterschiedlicher Wertigkeit: Potsdamer Straße, Rückertstraße, Hügelweg und die Florastraße sind Hauptsammelstraßen und nehmen den für das Gebiet erforderlichen Busverkehr auf. Die der Topographie angepaßte in Südost/Nordwest-Richtung verlaufende neue Planstraße 1 übernimmt die Funktion einer Wohnsammelstraße. Wohnstraßen, vorwiegend in Südwest/Nordost-Richtung, erschließen die Wohngrundstücke, befahrbare Wohnwege binden kleinere Hausgruppen an die breiter ausgelegten Wohnstraßen an. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit werden die Wohnstraßen und befahrbaren Wohnwege als verkehrsberuhigte Zonen festgesetzt.

3.8 Belange der Abwasserwirtschaft

Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Grundprinzip des Ausbaues des Entwässerungssystem ist das Trennsystem. Flächen für die Abwasserbeseitigung liegen in den öffentlichen Verkehrsflächen. Im Falle privater Erschließungsflächen sind diese Flächen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die entwässerungstechnische Konzeption erfordert die Anlage eines Regenrückhaltebeckens, bevor die durch das Trennsystem erfaßten Regenmengen in den Vorfluter (Tyroler Graben) geleitet werden können. Die Fläche für diese Anlage sowie für die Anlage einer Pumpstation ist in der öffentlichen Grünfläche am Hügelweg vorgesehen.

4. Wesentlicher Inhalt

4.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung des Maßes der Nutzung orientiert sich an den Erfordernissen der landschaftsangepaßten Einbindung sowie der städtebaulichen Konzeption, die am Hügelweg die Bildung eines Siedlungszentrums fördert. Entsprechend ihrer Lage im Gebiet werden die Wohngebietsflächen differenziert in **WA 1**, **WA 2** und **WA 3** mit unterschiedlichen Festsetzungen der Nutzungsart und des Nutzungsmaßes sowie der Bauweise.

Art der Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** sind allgemein zulässig die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Gärtnereien. Aufgrund der Unvereinbarkeit mit dem Gebietscharakter sind sportliche Anlagen, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen nicht zulässig (textl. Festsetzg. Nr. 1).

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** und **WA 3** sind allgemein die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke). Ausnahmsweise zulässig sind Gärtnereien. Anlagen für sportliche Zwecke sowie die sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) sind aufgrund des landschaftlichen Charakters der Wohnsiedlung und aufgrund erhöhter Lärmbelastigungen ausgeschlossen (textl. Festsetzung Nr. 2).

Maß der Nutzung

Es sind drei unterschiedliche Nutzungsstufen vorgesehen:

- im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** südlich des Hügelwegs: Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 bei maximal zwei Vollgeschossen;
- im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** im Übergangsbereich zur bereits besiedelten Fläche GRZ von 0,2 und GFZ 0,4 bei maximal zwei Vollgeschossen;

- im Allgemeinen Wohngebiet **WA 3** im Übergangsbereich zum Ortskern an der Rückertstraße: GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,3 bei maximal einem Vollgeschoß.

Die Abstufung des Nutzungsmaßes leistet die notwendige Anpassung an den schützenswerten Charakter der Lenné'schen Kulturlandschaft sowie an das Ortsbild. Eine GFZ von 0,4 auf der gesamten Fläche ist aufgrund der Bodenschutzklausel des BauGB nicht favorisiert worden. Weiterhin würden aufgrund der hohen Bodenpreise einseitige Bevölkerungsstrukturen gefördert, da in einem solchen Fall überwiegend Einzel- und Doppelhäuser auf insgesamt größeren Grundstücken entstehen würden.

Bauweise

Um den Übergang zur Landschaft zu akzentuieren, eine weitestgehende Durchgrünung des Gebiets zu sichern sowie die vorhandene Baustruktur aufzugreifen ist in den Wohngebietsflächen eine offene Bauweise festgesetzt.

Im Siedlungskern südlich des Hügelwegs auf den Wohngebietsflächen **WA 1** soll eine kompaktere Bebauung mit Reihenhäusern und Stadtvillen als Mehrfamilienhäuser entstehen, wobei die Länge der Einzelgebäude nicht 20 m, die Länge der Reihenhäuser nicht 50 m überschreiten soll (textl. Festsetzung Nr. 4).

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** und **WA 3** sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, deren Gebäudelänge 20 m nicht überschreiten soll (textl. Festsetzung Nr. 5).

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Aus Gründen des Erhaltes des Orts- und Landschaftsbildes sind bauliche Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (textl. Festsetzung Nr. 6).

Die Festsetzung von Flächen mit Pflanzungsbindungen dient ebenfalls der Einbindung in die Landschaft (textl. Festsetzungen Nrn. 11- 18).

Gestalterische Festsetzungen i.V. mit der Bauordnung (BauO)

Die i.V. mit der BauO getroffenen Festsetzungen betreffend der Gestaltung der Gebäude sowie der Vorgärten dienen der Anpassung an das Ortsbild (Dachformen, Verwendung von Materialien, Einfriedungen, Werbeanlagen) (textl. Festsetzungen Nrn. 25, 26).

4.2 Mischgebiet

Art der Nutzung

Im Mischgebiet sind allgemein zulässig die folgenden in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen wie Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe. Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für Verwaltungen sind aufgrund des noch dörflich geprägten Charakters nur ausnahmsweise zulässig.

Tankstellen, Speditionen, selbständige Lagerplätze und Vergnügungsstätten sind aus Gründen des Erhalts des Ortsbildes nicht zulässig. Tankstellen sind aufgrund der hohen Belastung der B 273 nicht zulässig in Verbindung mit dem geringen Querschnitt, da die Verkehrssicherheit nicht in ausreichendem Maße gewährleistet werden könnte. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, um den erhaltenswerten Charakter

dieses Gebietes nicht zu beeinträchtigen (textl. Festsetzung Nr. 8). Die dörfliche Struktur würde durch solche, sonst dem Kerngebiet zuzuordnenden Betriebe, in ihrer Fortentwicklung gestört.

Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung ist im Mischgebiet auf eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt worden. Dies richtet sich nach dem vorhandenen Bestand. Eine höhere Ausnutzung ist angesichts der Verkehrslärmimmissionen sowie der Tatsache, daß auch dieser Bereich noch ursprünglicher Teil der Potsdamer Kulturlandschaft ist, planerisch nicht zulässig. Zudem würde die Gefahr von Konflikten zwischen Wohnen und Gewerbe unnötig erhöht und somit der planerische Vorsorgegrundsatz verletzt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der Bautiefe von maximal 45 m orientiert sich an der erhaltenswerten Baustruktur der Hofanlagen mit den dahinterliegenden Nutzgärten. Der Ausschluß von baulichen Nebenanlagen und die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen der Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild (textl. Festsetzung Nr. 9).

Gestalterische Festsetzungen i.V. mit der Bauordnung (BauO)

Die i.V. mit der BauO getroffenen Festsetzungen betreffend der Gestaltung der Gebäude sowie der Vorgärten dienen der Anpassung an das Ortsbild (Dachformen, Verwendung von Materialien, Einfriedungen) (textl. Festsetzungen Nrn. 25, 26).

4.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Fläche für den Gemeinbedarf: Kirche

Entsprechend der vorhandenen Nutzung wird das Kirchengrundstück als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche sowie sonstigen kirchlichen und sozialen Einrichtungen festgesetzt. Gewisse Verdichtungen sind trotz der Denkmalswürdigkeit der gesamten Anlage möglich.

Fläche für den Gemeinbedarf: Schule

Die Schule ist eine z.Zt. in Betrieb befindliche 1 1/2-zügige Grundschule. Die Bedarfsermittlung hat die Notwendigkeit einer Schulerweiterung (dreizügige Schule mit ca. 450 - 600 Schülern) incl. dazugehöriger Schulsporteinrichtungen und integrierter Bücherei erbracht. Die Bücherei sowie die Sporteinrichtungen sind auch außerschulisch zu nutzen. Die Integration eines Jugendfreizeitheimes sollte bei der Planung berücksichtigt werden. Dies ist noch mit dem Schulverwaltungsamt abzustimmen. Um mögliche Immissionskonflikte zu minimieren, sind Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen als Pflanzstreifen geplant, die der Abschirmung gegenüber dem angrenzenden Wohngebiet dienen.

Fläche für den Gemeinbedarf: Kindertagesstätte

Die Bedarfsermittlung hat ergeben, daß für den gesamten neuen Siedlungsbereich zwei Kindertagesstätten notwendig sind (vgl. auch Entwurf zum Kindertagesstättengesetz für Brandenburg mit Rechtsanspruch auf einen Kindertagesstättenplatz bei einem Versorgungsgrad von 40 % aller Kinder bis zum Alter von drei Jahren und einem Versorgungsgrad von 90 % aller Kinder von drei Jahren bis zur Einschulung). Beide Einrichtungen liegen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Die geplanten Kindertagesstätten mit jeweils 105 Plätzen sollen ca. 1.750 m² Grundstücksfläche umfassen. Die Lage an der westlich gelegenen öffentlichen Grünfläche sowie am Grünzug vermindert Immissionskonflikte und gewährleistet einen möglichst gefahrlosen Zugang. Die Anbindung an den Ortskern Bornim ist über die Schaffung eines Zuganges über das Kirchengrundstück, abgesichert durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, gewährleistet.

4.4 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen dienen der Versorgung der Bevölkerung mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen und einer Grünverbindung, die den gesamten Siedlungsbereich in Bornim zusammenfaßt und das neue Siedlungsgebiet an den Ortskern Bornim anschließt. Darüberhinaus orientiert sie sich an dem Erhalt landschaftlicher Elemente und an einer landschaftsgerechten Einbindung.

Die als öffentliche Grünflächen dargestellten Flächen sind nach ihrer Zweckbestimmung folgendermaßen differenziert:

Öffentliche Grünanlage: Obstwiese mit Spielplatz

Der Bedarf für die öffentliche Grünfläche ergibt sich aus der Größe des Gesamtgebietes. Die Lage orientiert sich an den Vorgaben des oben erwähnten städtebaulichen Konzeptes. Der Obstwiesen-charakter soll erhalten bleiben.

Ein in der Gestaltung dem Landschaftscharakter angepaßtes Regenrückhaltebecken soll in die öffentliche Grünfläche integriert werden (s. Pkt. 4.7). Eine Durchwegung bindet das neue Siedlungsgebiet über das Kirchengrundstück an den Ortskern an. Die Größe der Fläche beträgt insgesamt ca. 25.000 m². Der nördliche Teil mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" dient der extensiven Erholungsnutzung. Im südlichen Bereich, angrenzend an den vorhandenen Verbindungsweg Hügelweg/Potsdamer Straße, ist ein Kinderspielplatz festgesetzt. Die Größe des Spielplatzes beträgt ca. 2.000 m². Im Rahmen der Zweckbestimmung ist eine Koppelung der Grünanlage mit Obstwiese nicht möglich.

Öffentliche Grünfläche: Parkanlage

Die öffentliche Grünfläche am Hügelweg mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dient der Akzentuierung des künftigen neuen Siedlungskerns.

Öffentliche Grünfläche: Obstwiese mit Wanderweg

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obstwiese mit Wanderweg" ermöglicht die bessere Durchlässigkeit des Gebietes bei gleichzeitiger Aufnahme landschaftstypischer Elemente. Teile der öffentlichen Grünfläche werden auch heute noch als Obstwiese genutzt.

Öffentliche Grünfläche: Grünzug

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünzug" bildet die Fortsetzung des von der Florastraße kommenden sich durch das gesamte Plangebiet durchziehenden Grünzuges, der in die westlich gelegene große Grünanlage mündet und eine überörtliche Grünverbindung zwischen Bornim und Bornstedt darstellt.

Öffentliche Grünfläche: Kinderspielplatz

Die Anlage von mehreren kleineren Kinderspielplätzen innerhalb der wohnungsnahen Grünfläche im Ost-West-Grünzug bietet ein ausreichendes Angebot an Spielmöglichkeiten insbesondere für Kleinkinder.

4.5 Flächen für die Landwirtschaft

Die Fläche für die Landwirtschaft dient neben ihrer eigentlichen Funktion der Anpassung an den Landschaftsraum. An dieser Stelle soll sie den Übergang zum Landschaftsraum sichtbar machen. Die Fläche ist Teil der umfangreichen landwirtschaftlichen Flächen der Bornimer Feldflur innerhalb der Lenné'schen Kulturlandschaft, für deren Bewirtschaftung zur Zeit ein Konzept in Absprache mit dem Landwirtschaftsministerium erarbeitet wird.

4.6 Verkehrsflächen

Potsdamer, Rückertstraße, Hügelweg sowie Florastraße haben die Funktion einer Hauptsammelstraße mit Busverkehr. Planstraße 1 erfüllt die Funktion einer Wohnammelstraße. Um Schleichverkehr zu vermeiden ist eine Fahrbahnverengung in den Bereichen der Nord-Süd-Grünzüge vorgesehen, die als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt werden.

Durch die Anlage von Parkspuren in den Sammelstraßen wird auf dem öffentlichen Straßenland in hinreichendem Maße die Unterbringung von Stellplätzen berücksichtigt. Die Wohnstraßen sind als verkehrsberuhigte Zonen angelegt. Ein Netz von befahrbaren Wohnwegen erschließt kleinere Hausgruppen. Zur Einbindung in das Landschaftsbild werden auf den Verkehrsflächen Bindungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen festgesetzt.

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet das Kirchengrundstück im Ortskern von Bornim. Aufgrund des Zuganges zum Ortskern und der zu verbessernden Verbindung ist ein gefahrloser Zugang für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten. Aufgrund des öffentlichen Charakters der Kirchennutzung wurde diese Fläche mit dem Gehrecht belastet (textl. Festsetzung Nr. 10).

4.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Die entwässerungstechnische Konzeption erfordert die Anlage eines Regenrückhaltebeckens bevor die durch das Trennsystem erfaßten Regenmengen in den Vorfluter geleitet werden können. Kombiniert wird diese Anlage mit einer mechanischen Vorklärung. Die Größe der geplanten Anlage beträgt ca. 5.000 m².

Ebenfalls in der öffentlichen Grünfläche ist eine weitere Fläche zur Sicherung der für die Abwasserbeseitigung erforderlichen Pumpstation festgesetzt. Die Einbindung der Abwasseranlagen in die öffentliche Grünfläche erfordert eine landschaftsgerechte Gestaltung.

4.8 Ökologisch begründete Festsetzungen

Die Anlage von öffentlichen Grünflächen sowie die Festsetzung von Pflanzungsbindungen dient der Einbindung der Bauflächen in das Orts- und Landschaftsbild, der Regulierung des Wasserhaushaltes und des Klimas sowie der Abschirmung von Lärmimmissionen der Schule (textl. Festsetzungen Nrn. 11-18).

Die Festsetzung der Versickerung des anfallenden Regenwassers von den Dächern auf die privaten Grundstücksflächen sowie der Herstellung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaues der Wege dient dem Schutz der Grundwasserversorgung (textl. Festsetzungen Nrn. 19, 20).

Die Festsetzungen zur Verwendung rationeller und umweltverträglicher Energien dienen der Reduzierung der Umweltbelastung und dem sparsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen (textl. Festsetzungen Nrn. 21, 22).

Die Festsetzung zur schalldämmenden Bauweise bei Wohngebäuden im Mischgebiet dienen der Minderung des Straßenlärms an der Potsdamer Straße und Rückertstraße (textl. Festsetzung Nr. 23).

4.9 Weitere Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahmen

Der mittelalterliche Fundplatz auf dem Kirchengrundstück ist als Bodendenkmal festgesetzt und wird nachrichtlich übernommen (textl. Festsetzung Nr. 28).

C Planerische Auswirkungen

1. Auswirkungen auf weitere planungsrechtliche Maßnahmen

Zur Sicherung der Belange von Natur und Landschaft sowie zum Ausglweich für den Eingriff in Natur und Landschaft ist die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Grünordnungsplanes gemäß Brandenburgischem Naturschutzgesetz §§ 10 - 17 erforderlich. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen eines Grünordnungsplanes als ökologisches Planungsinstrument dargestellt und als Ortssatzung verbindlich erklärt.

Zur Erhaltung des Ortsbildes ist eine Erweiterung der Werbeordnung der Stadt Potsdam auf den Ortsteil Bornim erforderlich.

2. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Die Auswirkungen der Planungen auf den Gemeindehaushalt sind zur Zeit noch nicht bekannt.

Der gemeindliche Anteil an den Erschließungskosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen, die nach § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB beitragsfähig sind, werden den Haushalt belasten. Darüber hinaus sind Kosten für den Grunderwerb einzuplanen. Wird eine Umlegung durchgeführt, so kann die Gemeinde im Wege des Vorwegabzuges die Kosten für den Grunderwerb umlegen.

Eine exakte Einschätzung der aus dem Bebauungsplan resultierenden Folgekosten kann derzeit nicht vorgenommen werden.

Flächenbilanz B-Plan 11 Bornim - Hügelweg

Fläche des Geltungsbereiches: ca. 37,2 ha

Flächenkategorie	Fläche in m ²	%
Bruttobauland	ca. 372.000	100,0
Erschließungsverkehrsflächen	ca. 57.100	15,3
-Hauptsammelstraßen	22.470	6,0
-Sammelstraße	8.115	2,2
-Wohnstraßen	14.260	3,8
-Wohnwege	12.255	3,3
Erschließungsgrün	ca. 45.800	12,3
-wohnungsnahe Grünflächen	30.560	8,2
-siedlungsnahe Grünflächen	15.240	4,1
Fläche für Gemeinbedarf	ca. 27.200	7,3
-Grundschule (3-zügig, ca 480 Schüler)	14.960	4,0
- 2 Kindertagesstätten (jeweils 105 Pl.)	3.420	1,0
-Kirche	8.820	2,3
Fläche für Entsorgung	ca. 4.600	1,2
Fläche für Landwirtschaft	ca. 6.400	1,7
Summe	ca. 141.100	38,0
Nettobauland	ca. 231.000	62,0
- Allgemeines Wohngebiet	171.000	46,0
- Mischgebiet	60.000	16,0

BERECHNUNG DER WOHNUNGS- UND EINWOHNERZAHL:

Art der Nutzung	Nettobaufläche in m ²	Geschoßflächenzahl (GFZ)	Bruttogeschoßfläche (BGF) in m ²	Wohnungsgröße in m ²	Wohn-einheiten (WE)
WA 1	137.000	0,6	82.200	120	685
WA 2	18.000	0,4	7.000	140	50
WA 3	16.000	0,3	4.800	140	34
WA insg.	171.000		90.970		770
MI insg.	59.800				
davon 1/3					
Wohnen	19.930	0,6	11.960	120	100
Wohnungsanzahl insgesamt					870

Bei einer Wohnungsanzahl von 870 entsteht Wohnraum für insgesamt **2610 Einwohner**, bei 3 Einwohnern pro WE.